



KOLLEGIEKONTORET | AARHUS

# Referat af afdelingsbestyrelsens møde med Kollegiekontoret Skejbyparken

Mødet afholdes i kollegiets fællesrum torsdag den 14. november 2024 kl. 10.15

Til stede: Freja  
Andreas  
Jonas  
David  
Karolina

Fraværende:

Fra Kollegiekontoret deltog driftsleder Carsten Kjær Christensen, direktør Per Juulsen og varmemester Thorfinn Abildgaard.

Dagsorden

1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning – er vores oplysninger korrekte?
2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem – kollegiets udpegning til Kollegiekontorets repræsentantskab
3. Godkendelse af regnskab 2023/24
4. Aktuel drift 2024/25
5. Evt.

## Ad 1. Afdelingsbestyrelsens sammensætning

Forperson	Freja
Næstforperson	Andreas
Kasserer	Karolina
Menigt medlem	David
Menigt medlem	Jonas
Suppleant	Pernille
Suppleant	Tobias

## Ad 2. Oplys navn på repræsentantskabsmedlem

Kollegiets beboere har besluttet, at deres repræsentantskabsmedlem udpeges af bestyrelsen.

Bestyrelsen oplyser, at Andreas er udpeget og deltager i Kollegiekontorets repræsentantskabsmøde den 10. december 2024.

## Ad 3. Godkendelse af regnskab 2023/24

Per oplyste kort om regnskabet opbygning og nævnte, at årets resultat er et underskud på 36.537 kr. Dette skyldes primært prisstigninger samt lavere renteindtægter end budgetteret.

Per gennemgik nogle væsentlige regnskabsposter og nævnte bl.a. følgende:

### Henlæggelser

Henlæggelserne er formindsket med 2.439.255 kr. til 6.945.173 kr. Nedsættelsen skyldes forbrug af henlæggelser til den gennemførte vinduesudskiftning m.v.

### Nettokapitaludgifter

**Nettoprioritetsydelse** – Posten dækker over udgifter til renter og afdrag på lån samt indtægter fra rentebidrag og ungdomsboligbidrag. Der har været lidt højere udgifter som følge af inflationsregulering af ydelserne.

### Offentlige og andre faste udgifter

**Vandafgift** – Væsentlig besparelse på 99.707 kr. som følge af mindre forbrug.

**Renovation** – Posten består af et bidrag pr. bolig samt en pris pr. tømning. Udgifterne er højere end det budgetterede, hvilket skyldes store prisstigninger.

**Forsikringer** – Kollegiets forsikringsaftaler, som dækker skade på kollegiet og dettes inventar, bliver jævnligt kontrolleret mht. pris og dækning. Der er gennemført udbud i efteråret 2024, og den nye forsikringsaftale har lidt højere udgifter. Det bemærkes, at beboerne selv skal forsikre indbo.

**Varme** – Omtrent udgift som det budgetterede, men det dækker over højere priser og et væsentligt lavere forbrug (de nye vinduer).

**EI** – der er større udgift end det budgetterede som følge af højere priser. En langsigtet prisaf tale sikrer mod pludselige prisudsving.

**Administrationsbidrag** - Der er indbetalt 657.906 kr. til administrationsbidrag, som dækker udgiften til administrativt personale og driftsledere. Beløbet indeholder desuden revision og indstillingsgebyr. Kollegiekontoret varetager økonomi, forbrugsafregning, huslejeopkrævning, udlejning, venteliste, klager samt drift og vedligeholdelse af kollegiets bygninger. Ud fra noten til 112.1 på side 8, kan man se, at udgiften til administrationsbidrag og indstillingsgebyr er uændret.

**Dispositionsfond** – I alle almene boligorganisationer skal der etableres en dispositionsfond, som alle boligorganisationens afdelinger skal indbetale til i form af et obligatorisk bidrag, indtil fonden er tilstrækkelig.

Dispositionsfonden er en økonomisk fælles reserve, der kan træde til, hvis boligorganisationen eller en eller flere af dens afdelinger oplever økonomiske problemer, som truer driften. Fonden dækker endvidere afdelingers eventuelle lejetab. Fonden kan ligeledes yde støtte til forbedringer eller moderniseringer i afdelingerne. Støtten kan gives i form af tilskud, lån, løbende støtte eller en kombination af disse.

Dispositionsfondens indtægtskilder er bidrag fra (gamle) afdelinger, hvor de oprindelige prioritetslån er betalt, men hvor ydelsen i stedet betales til fonden. Desuden kan der være afdelingsbidrag opkrævet fra lejerne over huslejen, men disse er indtil videre ophørt, da Kollegiekontorets fond indeholder tilstrækkelige midler.

Skejbyparken har i 2023/24 haft lejetab på 236.165 kr., som er dækket af Kollegiekontorets dispositionsfond. Lejetabet har således ikke været en reel udgift for afdelingen.

## Variable udgifter

**Renholdelse** – Denne post indeholder udgifter til varmemesterens løn, pension, ATP samt diverse udgifter som varmemesteren har til f.eks. telefon og kontor. Derudover indeholder den udgiften til rengøringsartikler samt rengøring af fællesarealer.

Der er en mindre besparelse på udgiften til rengøringsartikler.

**Almindelig vedligeholdelse** – Varmemesterens konto til uforudsete udgifter til den daglige vedligeholdelse. Indtægter fra syn bliver modregnet på denne konto. Der er et lille merforbrug ift. budgettet. Driftslederen gennemgår udførte arbejder mere detaljeret efter regnskabs gennemgangen.

**Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser** – Der er brugt kr. 6.396.048 – primært til vinduesudskiftning m.v. - som dækkes af tidligere henlæggelser.

**Drift af fællesvaskeri** – Udgifter til administration af drift af fælles vaskeri og sæbekøb skal ses i sammenhæng med indtægten fra vaskeriet, som findes under ordinære Indtægter (side 9, note 118). Der har ikke været sæbekøb, hvilket skyldes sæbebeholdning på lager. Indtægt fra vaskeriet er 101.612 kr. Forskellen mellem indtægter og udgifter skyldes, at udgifter til vaskeriets forbrug af el, vand og varme ikke er særskilt opgjort, ligesom der foretages reparation af maskiner og henlæggelser til nye maskiner m.m. over andre konti.

**Andel i fællesfaciliteters drift** - Abonnement til Bolignet Aarhus.

**Diverse udgifter** – Omfatter BL-kontingent, beboerfaciliteter, vagtordning og diverse udgifter.

BL-kontingent er et obligatorisk bidrag der betales af alle almene boligafdelinger.

Beboerfaciliteter er beboerrådets rådighedsbeløb til indkøb og arrangementer for beboerne.

Diverse udgifter er mindre udgifter, som ikke hører under vedligeholdelse.

## Henlæggelser

**Henlagt til PPV** – Denne post indeholder beløbet til kollegiets opsparing til fremtidig planlagt vedligeholdelse og fornyelser, der skal henlægges tilstrækkeligt til at dække kollegiets forventede udgifter de kommende 30 år. Der er i regnskabsperioden henlagt 2.678.000 kr.

**Tab ved fraflytninger** – Der henlægges et beløb til at dække eventuelle tab ved fraflytninger, da dispositionsfonden kun dækker tab over en vis størrelse.

## Ekstraordinære udgifter

**Tab ved lejeledighed mv.** – Udgifter for 236.165 kr. Udgiften er dækket af dispositionsfonden.

**Renter** – i forbindelse med byggesagen er der en renteudgift på 14.407 kr., da den endelige finansiering afventer afklaring af panthæftelser med Landsbyggefonden.

## Årets underskud

Årets underskud udgør 36.537, som bliver overført til "resultatkontoen" (407). Kontoen indeholder dog stadig et plus på 967.505 kr., som afvikles over de kommende 3 år.

Ved budgetlægning gælder det at udgifter og indtægter skal være lige store. Men når regnskabsåret er slut viser det sig altid, at resultatet er anderledes.

Hvis der er underskud, overføres det til en "resultatkonto" som et minus. Dette underskud skal over de kommende 3 år, med lige store beløb, afvikles som en udgift, hvis der ikke er dækning for det på kontoen.

Hvis der er overskud, skal dette først anvendes til at dække en "underfinansiering", dvs. en gældspost, hvis der er en sådan. Er der ikke "underfinansiering" indsættes overskuddet på "resultatkontoen" som et plus, som ligeledes afvikles over 3 år, medmindre det afvikler et minus på kontoen.

## Ordinære indtægter

**Boligafgifter og leje** – Der har været en lejeindtægt på 8.602.776 kr. som svarer til det budgetterede.

**Renter** – Kollegiets formue indgår i Kollegiekontorets fællesforvaltning. Der er opnået en forrentning på 1,25 % mod de budgetterede 3 %, hvilket har givet en indtægt på 95.352 kr. Samtidig er der opnået kursgevinster på 369.202 kr., som tilføres henlæggelserne til dækning af tidligere kurstab.

### Andre ordinære indtægter

**Drift af fællesvaskeri** - indtægten på 101.612 kr. skal ses i sammenhæng med udgifterne. Overordnet set er der overskud ift. driften af vaskerianlægget.

**Overført fra opsamlet resultat** – Der er indtægtsført afvikling af overskud fra tidligere år på kr. 52.281 kr.

## Gennemgang af vand, el og varme samt alm. vedligehold og PPV

Driftslederen gennemgik forbrug af vand, el og varme samt forslag til budget for 2025/26. Arbejderne på almindelig vedligeholdelseskontoen blev gennemgået.

Vand

Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 33%

Budgettet for indeværende år er sat til 6.500 m<sup>3</sup>.

Budgettet for 2025/26 foreslås ændret til 5.500 m<sup>3</sup>

El

Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 14 %.

Budgettet for indeværende år er sat til 170.000 kWh.

Budgettet for 2025/26 foreslås ændret til 160.000 kWh.

Varme

Et mindre forbrug i forhold til budgettet på 10 %.

Budgettet for indeværende år er sat 600 MWh.

Budgettet for 2025/26 foreslås uændret til 600 MWh.

## Almindelig vedligeholdelse

Budgettet var på 350.000 kr., og der er brugt 386.475 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 202.691 kr.

Der har bl.a. været udgifter til følgende:

### Terræn

Snerydning og saltning  
Grønt vedligehold  
Robotklipper, reparation og service  
Grunderejerforening  
Ekstraordinært engangskontingent, vedtaget GF

### Bygning, klimaskærm

Reparation af vinduer og facadedøre  
Tagrep.

### Bygning, boliger

Rengøring efter syn  
Malerarbejde efter syn  
Gulvreparation efter syn  
Låsesmed efter syn  
Vagtudkald, låsesystem

### Bygning, fælles indvendig

Låse og nøgler  
ILOQ licens  
Service på brandmateriel

### Bygning, tekniske anlæg/installationer

Reparation af elinstallationer  
Indkøb af el-artikler  
Reparation af vand- og afløbsinstallationer  
Reparation af ventilation  
Reparation af toiletter  
Serviceaftale for komfortventilation i trappeopgange.  
Reparation af elevatorer samt service.  
ADK abonnement

### Materiel

Redskaber og værktøj

## Udført PPV-arbejde (Planlagt og periodisk vedligeholdelse)

Der var planlagt udgifter for i alt 2.002.000 kr. Der blev brugt 6.396.047 kr. på denne konto. Udførte arbejder er med **fed skrift**, øvrige planlagte opgaver er med almindelig skrift.

<b>Terræn</b>	<b>Belægninger i terræn, vedligehold</b> Nedgravede affaldscontainer Beplantning: Beskæring, plantning, klipning <b>Grill</b>
<b>Bygning, klimaskærm</b>	Faldsikring på alle tage <b>Vinduer og franskedøre, udskiftning</b>
<b>Bygning, boliger</b>	<b>Gulvbehandling i værelser</b> <b>Malerbehandling af værelser</b> <b>Maling til beboerne</b> Badeværelser, inventar, gerigter mv.
<b>Bygning, fælles indvendig</b>	Trappeopgange: vægge og træværk males Fælleshus: Opvaskemaskine
<b>Bygning, tekniske anlæg/installationer</b>	Toilet, løbende udskiftning <b>Brusesæt, løbende udskiftning</b> <b>Håndvaskearmatur, løbende udskiftning</b> Brusearmatur, løbende udskiftning Energimærkning SP2 Empfang udskiftning, flyttes til 2028 Elevator: Ombygning af 1 stk. <b>Elavatorer: Faldprøver, service og rep.</b> Serviceaftale for ABV-anlæg i trapperum <b>Ventilation, udskiftning af ventilator på tag</b> <b>Welcomebob, abnm.</b>
<b>Materiel</b>	Brandmateriel. Værktøj og maskiner m.v.

Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet og det lægges på kollegiets hjemmeside.

## Ad 4. Aktuel drift 2024/25

### Almindelig vedligeholdelse

Budgettet er på 580.000 kr., der er pr. 13/11 2024 brugt 73.586 kr., heri fratrukket indtægter fra syn på 19.186 kr. Der kan være udført arbejde, der endnu ikke er modtaget faktura for.

Hver enkelt post vedrørende almindelig vedligeholdelse og planlagt periodisk vedligeholdelse (PPV) kan afdelingsbestyrelsen se på WebZonen under punktet Råbalance.

## PPV arbejder

Der er planlagt udgifter for i alt 1.630.000 kr. udover overførte arbejder fra tidligere, Der er pr. 13/11 brugt 103.421 kr. på denne konto. Udførte arbejder er med **fed skrift**, øvrige planlagte opgaver er med almindelig skrift.

<b>Terræn</b>	Belægninger i terræn, vedligehold Udendørs spil/sport Storskraldsskur, rep. <b>Beplantning: Beskæring, plantning, klipning</b>
<b>Bygning, klimaskærm</b>	Facader: Rep. og vedligeholdelse
<b>Bygning, boliger</b>	<b>Gulvbehandling i værelser</b> Malerbehandling af værelser <b>Maling til beboerne</b> Badeværelser, inventar, gerigter mv. Døre til pulterrum
<b>Bygning, fælles indvendig</b>	<b>Komfurer i lejl. løbende udskiftning</b> Køleskabe i lejl. løbende udskiftning <b>Indkøb til fællesrum</b>
<b>Bygning, tekniske anlæg/installationer</b>	Toilet, løbende udskiftning Brusesæt, løbende udskiftning Håndvaskearmatur, løbende udskiftning Brusearmatur, løbende udskiftning Køkkenarmatur, løbende udskiftning Teknikrum: Veksler, pumpere og automatik Ventilation rens/just <b>Erfang, løbende udskiftning</b> <b>Elavatorer: Faldprøver, service og rep.</b> Serviceaftale for ABV-anlæg i trapperum <b>Welcomebob, abnm.</b>
<b>Materiel</b>	Intet planlagt

Bestyrelsen ønsker julevagt.

Der skal findes en løsning ved strømsvigt for adgang til Skejbyparken 2, 4, 6, 10 og 12

Yderdør til fælleskøkken udskiftes.

Der skal findes en løsning på ventilering af fællesrummet, dette kan medtages til budgetmødet 2025.

Nyinvesteringer som ønskes indarbejdet i kommende budget skal være driftslederen i hænde senest 1. januar.

## **Ad 5. Evt.**

Mødet sluttede kl. 11:30

Referent: Carsten Kjær Christensen/Per Juulsen

Referat sendt d. 18.11.2024/dbs